

소득세법 일부개정법률안 (조은희의원 대표발의)

의안 번호	21231
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 9.

발 의 자 : 조은희 · 김종양 · 서명옥
이성권 · 김용태 · 서천호
김 건 · 김재섭 · 권영세
윤상현 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 1세대 1주택으로서 실지거래가액이 12억원 이하인 주택의 양도소득을 비과세하고 있으며, 상생임대차계약을 체결한 주택에 대해서는 대통령령으로 거주기간 요건을 한시적으로 면제하고 있음.

그런데 비과세 기준금액 12억원은 장기간 고정되어 물가 및 주택가격 상승을 반영하지 못하고 있으며, 장기보유특별공제의 공제율·공제한도가 변경될 경우 종전 제도를 신뢰하여 형성한 기대이익이 사후적으로 축소되어 신뢰보호원칙에 반할 소지가 있음. 또한 상생임대주택 특례가 대통령령상 한시 특례로만 운영되어 그 존속이 불안정함에 따라 임대료 안정 유인이 약화될 우려가 있음.

이에 비과세 기준금액을 12억원에서 15억원으로 상향하고, 장기보유특별공제의 공제율 또는 공제한도가 변경되는 경우 변경 전에 경과한 보유·거주기간에 대해서는 종전의 규정을 적용하도록 하는 신뢰보호

원칙을 명시하며, 상생임대주택에 대한 거주기간 요건 면제 특례를 법률에 직접 규정하고 그 적용기한을 2029년 12월 31일까지로 연장함으로써, 실거주 1주택자의 세부담을 합리화하고 임차인의 주거안정을 도모하려는 것임(안 제89조의2 신설 등).

소득세법 일부개정법률안

소득세법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조제2호나목 전단 중 “12억원”을 “15억원”으로 한다.

제25조제1항제2호 중 “12억원”을 “15억원”으로 한다.

제89조제1항제3호 각 목 외의 부분 및 제4호 각 목 외의 부분 단서 중 “12억원”을 각각 “15억원”으로 한다.

제89조의2를 다음과 같이 신설한다.

제89조의2(상생임대주택에 대한 특례) ① 국내에 1주택을 소유한 1세대가 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택(이하 “상생임대주택”이라 한다)을 양도하는 경우에는 제89조제1항제3호에 따른 비과세 및 제95조제2항에 따른 장기보유특별공제를 적용할 때 대통령령으로 정하는 거주기간의 제한을 받지 아니한다.

1. 주택을 취득한 후 임차인과 체결한 직전 임대차계약(주택의 취득으로 임대인의 지위가 승계된 경우의 임대차계약은 제외한다. 이하 “직전임대차계약”이라 한다) 대비 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 아니하는 임대차계약(이하 “상생임대차계약”이라 한다)을 2029년 12월 31일까지 체결하고 임대를 개시할 것

2. 직전임대차계약에 따라 임대한 기간이 1년 6개월 이상일 것

3. 상생임대차계약에 따라 임대한 기간이 2년 이상일 것

② 직전임대차계약 및 상생임대차계약의 범위, 임대기간의 계산방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제95조제7항을 제8항으로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 장기보유 특별공제의 공제율 또는 공제한도가 법률의 개정으로 변경되는 경우, 변경 전에 경과한 보유기간 및 거주기간에 상당하는 부분에 대해서는 종전의 규정에 따른 공제율 및 공제한도를 적용한다. 이 경우 구체적인 계산방법은 대통령령으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2027년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(상생임대주택 특례에 관한 적용례) 제89조의2의 개정규정은 이 법 시행 전에 체결한 상생임대차계약으로서 같은 조 제1항 각 호의 요건을 갖춘 경우에 대해서도 적용한다.

신·구조문대비표

[illegible]

2. 2주택(해당 과세기간의 기준 시가가 12억원 이하인 주택은 주택 수에 포함하지 아니한다)을 소유하고 해당 주택의 보증금등의 합계액이 3억원 이상의 금액으로서 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 경우

② (생략)

제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 “양도소득세”라 한다)를 과세하지 아니한다.

1. 2. (생략)

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(주택 및 이에 딸린 토지의 양도 당시 실지 거래가액의 합계액이 12억원을 초과하는 고가주택은 제외한다)과 이에 딸린 토지로서 건물이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 “주택부수토지”라 한다)의 양도

2. -----

-----15억원-----

② (현행과 같음)

제89조(비과세 양도소득) ① ----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----

-----15억원-----

로 발생하는 소득

가. 나. (생략)

4. 조합원입주권을 1개 보유한 1세대[「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가일 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가일(인가일 전에 기존주택이 철거되는 때에는 기존주택의 철거일) 현재 제3호가목에 해당하는 기존주택을 소유하는 세대]가 다음 각 목의 어느 하나의 요건을 충족하여 양도하는 경우 해당 조합원입주권을 양도하여 발생하는 소득. 다만, 해당 조합원입주권의 양도 당시 실지거래가액이 12억원을 초과하는 경우에는 양도소득세를 과세한다.

가. · 나. (생 략)

5. (생략)

② · ③ (생략)

<신 설>

가.·나. (현행과 같음)

4.

.

15억 원

가. · 나. (현행과 같음)

5. (현행과 같음)

② · ③ (현행과 같음)

제89조의2(상생임대주택에 대한
특례) ① 국내에 1주택을 소유

한 1세대가 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 주택(이하 “상생임대주택”이라 한다)을 양도하는 경우에는 제89조제1항제3호에 따른 비과세 및 제95조제2항에 따른 장기보유특별공제를 적용할 때 대통령령으로 정하는 거주기간의 제한을 받지 아니한다.

1. 주택을 취득한 후 임차인과 체결한 직전 임대차계약(주택의 취득으로 임대인의 지위가 승계된 경우의 임대차계약은 제외한다. 이하 “직전임대차계약”이라 한다) 대비 임대보증금 또는 임대료의 증가율이 100분의 5를 초과하지 아니하는 임대차계약(이하 “상생임대차계약”이라 한다)을 2029년 12월 31일까지 체결하고 임대를 개시할 것

2. 직전임대차계약에 따라 임대한 기간이 1년 6개월 이상일 것

3. 상생임대차계약에 따라 임대한 기간이 2년 이상일 것

제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① ~ ⑥ (생략) <신설> ⑦ (생략)	② 직전임대차계약 및 상생임대차계약의 범위, 임대기간의 계산방법 등 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제95조(양도소득금액과 장기보유 특별공제액) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦ 장기보유 특별공제의 공제율 또는 공제한도가 법률의 개정으로 변경되는 경우, 변경 전에 경과한 보유기간 및 거주기간에 상당하는 부분에 대해서는 종전의 규정에 따른 공제율 및 공제한도를 적용한다. 이 경우 구체적인 계산방법은 대통령령으로 정한다. ⑧ (현행 제7항과 같음)
--	---